

## 浅谈对住房公积金贷款的认识

◎吴式达

(厦门大学财政系)

**摘要:**住房公积金贷款日益为人们所关注,本文结合工作实际,总结一下对住房公积金的认识。

**关键词:**住房公积金;认识

随着社会的不断发展,人民生活水平的不断提高,住房状况日益成为人们关心的话题。特别是中国申奥和加入 WTO 的成功,更推动了房地产经济的发展。但现在房价居高不下,大多数家庭一时又难以承受大额的房款。于是贷款这种付款方式逐渐被人们所熟悉和接受。一般的,个人住房贷款大致可以分为两类。即:个人住房公积金贷款和个人住房商业性贷款,新增的还有组合贷款。

个人住房商业性贷款:个人住房商业性贷款,又称“按揭”,是银行用其信贷资金所发放的自营性贷款。具体指具有完全民事行为能力、自然人,购买本市城镇自住住房时,以其所购买的产权住房为抵押,或有足够代偿能力的单位或个人作为偿还贷款的保证,而向银行申请的住房商业性贷款。

组合贷款,是住房资金管理部门运用政策性住房资金、商业银行利用信贷资金向同一借款人发放的贷款,是公积金贷款和商业性贷款组合的总称

下面具体介绍一下个人住房公积金贷款:住房公积金贷款是对于已参加交纳住房公积金的居民来说,贷款购房时,应该首选住房公积金低息贷款。住房公积金贷款具有政策补贴性质,贷款利率很低,不仅低于同期商业贷款利率,而且要低于同期商业银行存款利率,也就是说,在住房公积金抵押贷款和银行存款利率之间存在一个利差。同时,住房公积金贷款在办理抵押和保险等相关手续时收费减半。

住房工资住房公积金由单位和个人按同等比例缴存,所谓“个人缴一块,单位贴一块”。为什么单位要贴一块?有人说是单位福利,有人说是单位补贴,莫衷一是。我们不妨结合住房制度改革的大背景来做分析。计划经济时期,住房实行实物分配,能否分到房子以及能分到多大的房子主要取决于单位效益的好坏,那时人们的工资里没专门用于住房消费的组成,人们也没有以工资积累去购买住房的消费习惯。住房制度改革取消了实物分房,单位不再给职工分配住房,转而实行货币化分配,即在工资里体现单位对职工购买住房的支持。这样一来,职工从依赖单位转变为自住其力,单位由全包全揽变成发放住房工资。因此,将住房公积金定性为住房工资应更妥切,而且这份住房工资具有法定性、强制性的特征,从而与住房福利和住房补贴区别开来,后者可以由单位根据效益情况而自主决定发放与否。

储蓄和财富住房公积金制度采用的是“个人积累制”模式,即个人账户所积累的资金,完全归个人所有,强调“以自己的积累解

决自身的住房需求”,与养老、失业等社会保障基金采用以社会统筹为主、以个人账户为辅的做法形成鲜明对比。

因此,国家强制要求缴交住房公积金,实际上是以法定强制储蓄的形式为你营造着一笔个人财富,这笔个人财富可能转化为实物形式——即你可以动用住房公积金购买住房;也可能表现为货币形式——即归你所有的、能产生不错收益的储蓄存款;还可以成为你的退休收入——如果你从来就没动用过公积金,或者你以前曾动用过但后来又有了积累,在你退休的时候,就可以将你的住房公积金本金和利息全部提取出来,作为退休收入自由支配,为你安定、美好的退休生活多一份收入来源。

低成本贷款作为缴交者,你只要按规定缴交了住房公积金,就是尽了缴交义务,依照“权利与义务相对等”的法则,你相应地就享有了包括申请住房公积金贷款在内的使用住房公积金的权利。因此当你需要购买住房时,你不妨尽量利用申请住房公积金贷款的权利。

住房公积金贷款的优越性主要体现在为你提供低成本的资金融通。相对于银行商业性住房贷款,住房公积金贷款的利率比较低。同样是 10 年 10 万元的住房公积金贷款和商业性住房贷款,前者年利率为 4.41%,后者为 6.12%,前者比后者少支付利息 10102.74 元。孰高孰低,一眼即明。住房公积金贷款与商业性住房贷款的利息差,在前些年房贷利率处于低位、且下降态势时,为很多借款人所忽略。但 2005 年 3 月 17 日央行调整住房贷款利率政策,住房公积金贷款利率提高幅度小于商业性住房贷款,更加拉大了两者的利息差,住房公积金贷款的利率优势可谓更加明显。不少借款人甚至提出能否允许将商业性住房贷款转为住房公积金贷款的动议。

当然,获得住房公积金贷款也要符合规定的条件。住房公积金贷款额度与账户存储余额是挂钩的,目前的倍数最高已经从 15 倍放宽到 40 倍,如果按贷足 20 万元(基本公积金最高贷款额度,不包括补充公积金贷款额度)计算,住房公积金账户中至少要有 5000 元的存储余额。另外,借款人申请贷款前还须连续 6 个月缴存住房公积金。

放心地还款借款人通常的还款方式是现金还款,或者授权银行从指定的还款卡中扣款。但你是否知道,住房公积金能带给你方便、安全的还款方式?

使用住房公积金归还住房贷款的办理手续很简单,你只要带好材料到贷款银行,签订《使用住房公积金归还住房贷款委托书》后,银行就会按照你的委托要求,定期从你的住房公积金账户中自动扣款,用于归还你的住房公积金贷款或者商业性住房贷款,由于这种还款方式只需一次委托,即长期有效,而且是直接从住房公积金账户中扣款,既方便,又

安全,大可放心。

使用住房公积金归还住房贷款主要有两种方式,一种是一次性还款法,即一年一次提取住房公积金一次性归还贷款本金,另一种是逐月还款法,即每月提取住房公积金归还当月贷款本息。前一种相当于每年办理一次提前还贷,节省利息支出,降低以后的月还款额,后一种减少借款人的月现金支出,减轻现金流的财务压力。两种方式没有优劣之分,需要借款人按照自己的情况加以选择。但不管哪种方式,都是尽量用活你的住房公积金,让其持续地提高你的还贷能力,方便你的财务安排和还款计划,这实际上也是一种提高自身其力的能力和住房消费水平的体现。

特殊需要住房公积金是专项的住房储金,其使用有严格的限制,主要用于住房消费。但在现实中,有一部分职工已经失业,或者家庭遭到变故导致生活困难,他们面临的首要的问题也许不是改善住房,而且解决当务之急的生活困难问题,但按目前住房公积金管理的规定,他们之前已经缴存的住房公积金还不能提取出来用于解决生活困难,只有在其符合购买住房或者达到退休年龄等条件方可动用。

令人欣喜的是,这种状况正在改变。据悉《住房公积金管理若干规定(草案)》中规定,享受城镇最低生活保障的、连续失业两年以上且家庭生活严重困难的、本人、配偶或者直系亲属因重病、大病造成家庭生活严重困难的,可以提取住房公积金用于支付房租、维修资金、物业管理费 etc. 这种放宽住房公积金提取条件的规定,体现了以人为本的理念,实际上体现的是住房公积金制度对部分特殊群体的特殊需要给予照顾和关怀,让住房公积金能“尽其所用、利民所需”,突出制度的人性化色彩。

住房公积金贷款有诸多优势,但也存在误区,为此金融理财专家指出,公积金贷款在还款时不会像商业贷款那样设定固定还款额,而只会要求借款人在还款时不低于某个“最低还款额”。以 28 万贷款 25 年还清为例,公积金贷款只会要求借款人每月还款数额不低于 1344 元,许多贷款人往往每月仅缴纳 1344 元用以还款。但这么做的结果是,贷款人偿还最后一月贷款时会发现仍有 47000 多元的贷款本金尚未偿还,并最终导致末期还款压力巨大。针对公积金贷款的使用,专家建议:贷款人在使用公积金贷款时,在不低于最低还款额的情况下,若有富余支付能力,最好每期能多还款。每月多支付的金额将会直接冲抵贷款本金,对贷款人而言只会降低还款总利息,缩短还款日期,有益无害。

**参考文献**

1. 王加荣《放宽公积金贷款体现以人为本理念和制度进步》
2. 李广军《住房公积金贷款好处多 谨防误区》